



Maître d'ouvrage :

**S.E.R.S.**

Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région de Strasbourg

10, rue Oberlin

67640 – STRASBOURG

COURRIER ARRIVÉ LE  
07 JAN. 2016  
Mairie MITTELHAUSBERGEN

LE & METROPOLE  
DE STRASBOURG  
7 - JAN. 2016  
POLICE DU BATIMENT

**Lotissement**

**« Le Jardin des Sources »**

**67206 Mittelhausbergen**

**DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF**

<b>PA 10</b>		<b>REGLEMENT DU LOTISSEMENT</b>	
<i>indice</i>	<i>date</i>	<i>suivi des modifications</i>	
A	30/05/2012	création du document	
	22/11/2012	prise en compte des remarques CUS	
B	07/10/2015	Permis d'aménager modificatif	
<i>Architecte, urbaniste :</i>		<i>BET VRD :</i>	<i>Paysagiste :</i>
<b>URBANETIC</b>		<b>BEREST</b>	<b>ACTE 2 PAYSAGE</b>
104 rue de Hochfelden		8 rue du Girlenhirsch BP30012	23 rue de Grendelbruch
67200 STRASBOURG		67401 ILLKIRCH CEDEX	67210 OBERNAI
03/88/15/70/15		03/88/65/36/06	03/88/95/07/52
			<i>Resp.environnemental :</i>
			<b>ILLIOS</b>
			5 rue Lafayette
			67000 STRASBOURG
			03/90/23/22/21

En complément aux règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de MITTELHAUSBERGEN, en date de l'arrêté de permis d'aménager, et notamment le Plan d'Occupation des Sols, les divisions parcellaires, les installations et les constructions édifiées dans le périmètre du lotissement devront se conformer aux dispositions et aux règles particulières ci-après :

### **ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sans complément au POS

### **ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sans complément au POS

### **ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE**

Le POS est complété par :

Aucun accès carrossable aux parcelles privatives ne pourra se faire à partir des voies de dessertes réservées aux piétons et cyclistes, ni à partir des espaces verts collectifs. Les interdictions d'accès carrossables aux lots sont indiquées au plan de composition, et devront être respectées.

Les lots desservis par des voiries de d'emprise inférieure à 5 mètres, devront respecter les prescriptions d'accès suivantes : stationnement en surface réalisé en épi, et non clôturé.

### **ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Le POS est complété par :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir la récupération et la rétention des eaux pluviales ; le raccordement au réseau public sera muni d'un limiteur de débit à 5 l/s/ha.

### **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le POS est complété par :

#### **6.1. Marge de recul**

Il est porté au Plan de Composition du lotissement des marges de recul minimum.

Des débords pourront être autorisés ponctuellement dans ces marges de recul, pour la réalisation de balcons ou d'oriels, à l'exception des marges de recul situées le long des rues de la Victoire et du Moulin.

Les sous-sols, garages et parkings enterrés (sous le niveau du trottoir de la voie de desserte) pourront s'implanter jusqu'à la limite de l'alignement, sous réserve que le volume soit entièrement enterré et permette une végétalisation suffisante, **sauf dans la**

marge de recul de 1,80 m figurant au plan de composition le long de la rue de la Victoire.

Au-delà, l'espace libre situé entre la voirie publique et ces marges de recul sera traité en espaces verts et/ou plantés en pleine terre.

## **6.2. Ligne de construction**

Sans objet

## **6.3. Ordonnement des constructions**

Dans les ilots C, S et T, l'implantation devra respecter une disposition permettant des échappées visuelles vers la limite SUD- EST du lotissement

## **6.4. Reculs des pylônes électriques**

Les constructions, installations et plantations devront respecter les prescriptions propres à la ligne haute tension située dans la partie Sud-Est du terrain.

Les constructions devront respecter un recul minimal de 12 mètres par rapport aux pieds des pylônes électriques.

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans complément au POS.

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans complément au POS.

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.2. Dispositions particulières**

En complément au POS :

#### Cas particuliers

En limite de lotissement, en cas d'implantation en limite séparative arrière, les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 3.50 mètres sur un retrait de 3.00 mètres minimum

Le long des limites avec l'habitat pavillonnaire existant, dans les secteurs repérés en « règles architecturales particulières » figurant au POS et au plan de composition PA4 la hauteur des constructions devra être limitée à 7,00 mètres à l'égout principal des toitures, sur un retrait de 18,00 mètres au minimum.

#### Pour les pylônes électriques

Les constructions, installations et plantations devront respecter les prescriptions propres à la ligne haute tension située dans la partie Sud-Est du terrain.



## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Clôtures**

#### Clôtures sur l'espace public

La limite future du domaine public sera marquée par un rang de pavés ou une bordure en béton.

Les clôtures seront implantées en limite de propriété parallèlement aux lignes de constructions ou marges de recul figurées au Plan de Composition.

Leur hauteur maximum sera de 1,20 mètre. Elles seront soit intégrées dans des plantations soit doublées de plantations.

#### Clôtures en limite séparative ou en limite de jardins privatifs

Elles sont facultatives. En cas d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage fin de 1,20 mètre de hauteur maximum, et doublée de plantations arbustives.

### **11.2. Armoires techniques**

Les coffrets de branchements et les armoires techniques privées seront intégrés dans les constructions ou les aménagements extérieurs de type murets, clôtures, haies arbustives.

### **11.3. Toitures**

Sans complément au POS

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT**

### **12.1. Stationnement des véhicules automobiles :**

Le POS est complété par :

Les dispositions suivantes devront être respectées pour chaque typologie d'habitat:

Logement intermédiaire (opération d'ensemble de logements juxtaposés ou superposés avec accès et prolongements extérieurs individualisés ou non pour l'application du présent article du règlement).

A moins d'être réalisé directement depuis la rue de desserte, ou en sous-sol, le stationnement devra être groupé (une seule entrée par opération de 8 logements minimum pour éviter une trop forte consommation d'espace foncier).

Logement individuel dense (logement situé sur une parcelle de surface inférieure à 4 ares) :

Le stationnement devra être réalisé directement le long de la rue de desserte sur une surface maximale de 36 m<sup>2</sup> et non clôturé. En cas de construction de garage, celui sera limité à une seule place par logement.

Logement individuel : (parcelles de surface supérieure à 4 ares)

Il devra être limité à 4 places maximum par logement dont 2 situées en extérieur et libre d'accès (non clôturées).

Logement collectif : (étant précisé que ne sont pas considérés comme tels, les logements figurant sous la typologie Intermédiaire sur le PA9 1 ou 2 illustrant le lotissement) et à l'exception des ilots C et D :

60% minimum des places règlementaires devront être implantées en sous-sol pour les logements aidés

80% minimum des places règlementaires devront être implantées en sous-sol pour les logements en accession et les activités tertiaires.

Logement collectif sur les ilots C et D :

Le parking sera réalisé collectivement pour l'ensemble des opérations d'habitation sous l'emprise de la ligne électrique.

## **12.2. Stationnement des bicyclettes :**

1,5 m<sup>2</sup> par logement à réaliser dans un local à RDC couvert, fermé, sécurisé et pourvu d'arceaux permettant l'accrochage des vélos.

Pour les locaux d'activité (tertiaire ou petits équipements recevant du public, il sera imposé des arceaux extérieurs pour le public à raison de 2 arceaux pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences indigènes seront privilégiées car elles présentent les meilleures caractéristiques quant à leur adaptation au climat de la région, au respect du paysage et de l'environnement.

Les surfaces non bâties comprenant les accès, les aires de stationnement et les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être aménagées. En outre, dans le cas de constructions nouvelles, 25% de la superficie du terrain doivent être traités en aménagements paysagers, tels que gazon, plantations arbustive et arbre, ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

Les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.

Pour le logement collectif et le logement intermédiaire, les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige minimum, pour trois places de parking. L'essence choisie sera de 1<sup>ère</sup> ou de 2<sup>ème</sup> grandeur. Le pied de l'arbre devra être végétalisé.

Cette disposition ne s'applique pas au parking collectif à réaliser en dessous de la ligne électrique aérienne.

## **ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**COS** : non règlementé

Toutefois, la surface de plancher constructible est fixée à 32 000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du lotissement, répartie librement par l'aménageur.

## **ARTICLE 15 : DEPASSEMENT DU COS**

Sans modification au POS

Fait à Strasbourg, le 30 mai 2012  
Modifié le 22 novembre 2012  
Modifié le 07 octobre 2015